

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perkembangan zaman membuat semua kebutuhan manusia semakin banyak dan untuk memenuhi hal tersebut manusia berupaya dengan cara mereka masing-masing salah satunya adalah dengan melakukan bisnis untuk memenuhi kebutuhan mereka. Bisnis yang disediakan sangatlah beragam, namun untuk mendukung bisnis-bisnis tersebut diperlukan pendukung-pendukung untuk menunjang bisnis semakin lancar. Salah satu bisnis yang sering dan sangat menjamur khususnya di kawasan lingkungan pendidikan seperti kampus dan sekolah adalah bisnis jual beli alat tulis dan jasa fotokopi dan bisnis kuliner di Kawasan-kawasan padat seperti Kawasan pendidikan juga sangat menjanjikan bagi beberapa pembisnis sehingga membuka bisnis di Kawasan tersebut.

Aktivitas bisnis bukan hal yang baru lagi dalam kehidupan manusia. Peningkatan aktivitas perdagangan di Indonesia saat ini didukung dengan semakin membaiknya keadaan ekonomi Indonesia dalam kurun waktu beberapa tahun terakhir. Tingginya angka konsumsi barang oleh masyarakat dipengaruhi oleh peningkatan jumlah kalangan menengah (middle class). Pertumbuhan populasi masyarakat kelas menengah Indonesia, menurut World Bank, sejak 2003 mencapai 7% per tahun, dan saat ini telah mencapai 60%, atau setara sekitar 140 juta jiwa, dari total penduduk Indonesia.

Tak jarang di Kawasan-kawasan kampus dapat ditemui berbagai jenis kios dan ruko yang disewakan untuk selanjutnya dapat digunakan untuk bisnis seperti kuliner atau berjualan alat tulis dan fotokopi, hal tersebut lumrah karena area kampus juga padat dengan kos dan banyak mahasiswa yang membutuhkan jasa tersebut.

Untuk itu, tak jarang pula sering terjadi perjanjian atau kontrak yang melibatkan pemilik ruko dengan pelaku usaha di Kawasan kampus dan Kawasan-kawasan yang dirasa memiliki nilai ekonomis yang cukup tinggi tersebut. Suatu kontrak atau perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undangundang Hukum Perdata. Dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.¹

Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut terakhir itu sanggup pembayarannya. Demikianlah definisi yang diberikan oleh Pasal 1548 KUHPerdata mengenai perjanjian sewa-menyewa.²

¹ Suharnoko, 2004, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisis Kasus*, Kencana, Jakarta, hal 1.

² R.Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, Hal. 39

Menurut Pasal 1548 KUHPerdara, sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari sesuatu barang, selama waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya. Perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian antara pemilik atau yang menyewakan dengan penyewa.³

Perjanjian antara penyewa dan yang menyewakan timbul karena kesepakatan kedua belah pihak, dimana dari kesepakatan tersebut kemudian menimbulkan hubungan hukum yang dimana hubungan tersebut menimbulkan hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh penyewa dan yang menyewakan. Dari hak dan kewajiban tersebut jika tidak dilaksanakan, maka akan mengakibatkan tanggung jawab yang hukum yang harus dilaksanakan karena tidak terpenuhinya hak salah satu pihak yang membuat kerugian disalah satu pihak. Suatu Perjanjian dianggap sah secara hukum apabila perjanjian tersebut memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam 1320 KUHPerdara yaitu:

1. Adanya kata sepakat yang mengikatkan kedua belah pihak;
2. Terpenuhinya syarat kecakapan untuk membuat perjanjian;
3. Ada suatu hal atau obyek tertentu yang diperjanjikan;
4. Adanya suatu sebab atau causa yang halal.

³ Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Dalam melaksanakan sewa menyewa ruko tidak boleh melanggar perjanjian yang berlaku demikian pula hak dan kewajiban harus dipenuhi oleh kedua pihak. Jika salah satu pihak melakukan kesalahan yang menyebabkan kewajiban yang telah ditentukan tidak dipenuhi, maka pihak tersebut harus bertanggung jawab dengan mengganti kerugian berdasarkan wanprestasi dan jika salah satu pihak melakukan kesalahan melanggar peraturan yang berlaku maka pihak tersebut harus bertanggung jawab mengganti kerugian berdasarkan perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka penulis terdorong untuk melakukan penelitian dengan judul **“ANALISIS YURIDIS TANGGUNG JAWAB HUKUM PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA RUKO DI KARTASURA”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan latar belakang diatas penulis merumuskan masalah yang akan diteliti yaitu:

1. Bagaimana proses perjanjian sewa-menyewa ruko antara penyewa dengan yang menyewakan ruko?
2. Bagaimana peraturan serta hak dan kewajiban dalam sewa menyewa ruko?
3. Bagaimana pertanggungjawaban hukum jika salah satu pihak tidak menepati atau melanggar perjanjian sewa-menyewa ruko?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian yang diharapkan penulis adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui proses perjanjian sewa – menyewa ruko
2. Untuk mengetahui peraturan serta hak dan kewajiban dalam sewa-menyewa ruko.
3. Untuk mengetahui pertanggungjawaban hukum jika salah satu pihak tidak menepati atau melanggar perjanjian serta peraturan yang berlaku dalam sewa menyewa ruko.

D. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian hukum ini diharapkan dapat bermanfaat dan berguna menambah pemahaman dan wawasan secara teoritis maupun praktis.

1. Manfaat Bagi Penulis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan jawaban atas permasalahan yang akan diteliti dan dapat memberikan informasi terhadap penulis, serta dapat menambah pengetahuan dan bekal penulis mengenai ilmu hukum dan penerapannya di masyarakat dalam melakukan perjanjian kerjasama.

2. Manfaat Bagi Masyarakat

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi mahasiswa dan juga masyarakat umum untuk memberikan wawasan dan pemahaman mengenai proses pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa dalam bidang usaha.

3. Manfaat Bagi Ilmu Hukum

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dan kontribusi pemikiran serta memberikan referensi bagi pengembangan dibidang ilmu hukum khususnya pada bidang hukum perdata.

E. Metode Penelitian

1. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian normatif. Karena dalam penelitian ini yang diteliti adalah aspek hukum, aturan hukum yang berkaitan dengan perjanjian sewa-menyewa ruko antara Paimin selaku pihak yang menyewakan dengan Krishna Fotocopy sebagai penyewa.

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah deskriptif, karena bertujuan untuk memperoleh gambaran tentang sesuatu gejala, kejadian, atau fakta yang terjadi secara langsung dan hubungannya dengan peraturan yang berlaku. Penelitian ini sifatnya memberikan gambaran yang nyata tentang tanggung jawab hukum dan pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa ruko ditinjau dari perspektif hukum Perdata.

3. Bentuk dan Jenis Data

Data yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini, adalah sebagai berikut:

a. Penelitian Kepustakaan

Penelitian kepustakaan dilakukan agar memperoleh data sekunder yang didapatkan melalui bahan:

1) Bahan Hukum Primer

Dalam penelitian ini yang menjadi bahan hukum primernya adalah:

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

2) Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, dalam penelitian ini bahan hukum sekunder berasal dari buku-buku, jurnal yang berkaitan dengan perjanjian sewa – menyewa, hasil-hasil penelitian, atau pendapat pakar hukum yang relevan dengan penelitian mengenai tanggung jawab hukum dalam sewa–menyewa ruko antara Penyewa dengan Pemilik Ruko.

3) Bahan Hukum Tersier

Yaitu bahan yang memberikan penjelasan dan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum, dan bahan pustaka lainnya.

b. Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan dilakukan untuk memperoleh data primer, yaitu data-data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama, yaitu dengan penelitian langsung dilapangan, yang didapatkan melalui:

a) Lokasi Penelitian:

Dalam penelitian ini penulis memilih lokasi penelitian di Paimin dengan Krisnha Fotocopy di Kartasura dengan Subyek Penelitian:

Dalam Penelitian ini penulis menetapkan subyek-subyek yang diteliti yaitu pihak yang terkait dalam perjanjian sewa-menyewa yakni Paimin sebagai pihak yang menyewakan dan Krisnha Fotocopy sebagai pihak penyewa.

b) Subjek Penelitian

Dalam Penelitian ini penulis menetapkan subyek-subyek yang diteliti yaitu pihak yang terkait dalam perjanjian sewa-menyewa yakni pihak yang menyewakan dan pihak penyewa.

4. Metode Pengumpulan data

Metode pengumpulan data yang dilakukan oleh penulis yaitu:

a. Penelitian Kepustakaan

Dilakukan dengan tahap mengumpulkan, menghimpun, mempelajari dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang berkaitan dengan tanggung jawab hukum dalam sewa–menyewa ruko.

b. Studi Lapangan

Yaitu tahap pengumpulan data secara langsung terhadap obyek penelitian guna memperoleh data primer, dengan melakukan cara sebagai berikut:

1) Menyusun Daftar Pertanyaan

Menyusun beberapa pertanyaan yang akan diajukan kepada pihak terkait yaitu pihak penyewa dan dengan pihak yang menyewakan.

2) Wawancara

Yaitu proses memperoleh keterangan dalam penelitian dengan cara mengajukan pertanyaan secara langsung kepada pihak terkait yaitu pihak penyewa yaitu Krisnha Fotocopy yang dalam hal ini dimiliki oleh Bapak Cris Margono.

5. Metode Analisis Data

Didalam penelitian ini penulis menggunakan metode analisis data yang bersifat kualitatif. Metode kualitatif dilakukan dengan menganalisis data yang meliputi peraturan perundang-undangan, literature, dokumen-dokumen, buku-buku kepustakaan yang berkaitan dengan tanggung jawab hukum terhadap sewa – menyewa ruko yang kemudian dikaitkan dengan data-data yang diperoleh penulis dari studi lapangan yang berupa hasil wawancara dengan responden yang bersangkutan, dianalisis secara kualitatif, dicari pemecahannya yang kemudian ditarik suatu kesimpulan.

F. Sistematika Skripsi

BAB I : PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

B. Rumusan Masalah

- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Metode Penelitian
- F. Sistematika Penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

- A. Pengertian Ruko.
- B. Pengertian Sewa – Menyewa.
- C. Pengertian Tanggung Jawab Hukum.
- D. Pihak - pihak yang melakukan Sewa – Menyewa.
- E. Perjanjian antara para pihak dalam melakukan Sewa – Menyewa.
- F. Hubungan Hukum antara para pihak yang melakukan perjanjian Sewa – Menyewa.
- G. Peraturan dalam perjanjian Sewa – Menyewa.
- H. Hak dan Kewajiban antara Penyewa dengan Yang Menyewakan
- I. Tanggung Jawab Hukum atas dasar Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum.
- J. Resiko Dalam Sewa Menyewa Ruko.
- K. Overmacht
- L. Ganti Rugi.

M. Berakhirnya Perjanjian Sewa – Menyewa.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Proses Terjadinya Perjanjian Sewa-Menyewa Ruko.
- B. Pengaturan serta Hak dan Kewajiban Dalam Sewa Menyewa Ruko.
- C. Pertanggungjawaban Hukum Jika Salah Satu Pihak Tidak Menepati Atau Melanggar Perjanjian Dalam Sewa-Menyewa Ruko.

BAB IV: PENUTUP

- A. Kesimpulan.
- B. Saran.